ÍNDICE

Abreviaturas ... 17
Introducción ... 19

CAPÍTULO 1. Los contratos preliminares a la compraventa ... 21
1. Los contratos preliminares a la compraventa ... 21
2. El desistimiento contractual. Las arras ... 24
3. El precontrato ... 25
4. La promesa de venta ... 28
5. La promesa de prenda o de hipoteca ... 30
FORMULARIOS ... 31
Formulario 1. Precontrato PRIVADO ... 31
Formulario 2. PROMESA DE COMPRAVENTA Y ARRAS CONFIRMATORIAS ... 33
Formulario 3. PROMESA DE HIPOTECA COMPLEMENTARIA A UN CONTRATO PRINCIPAL ... 34

CAPÍTULO 2. El contrato de opción de compra ... 37
1. Concepto de opción de compra ... 37
2. Diferenciación del contrato de opción de compra y el precontrato ... 39
3. Forma de documentar la opción de compra ... 40
4. Ventajas de la intervención notarial en el contrato de opción de compra ... 41
5. El objeto del contrato de opción de compra ... 44
5.1. Determinación de la cosa ... 44
5.2. Obligación del concedente de conservar la cosa ... 45
5.3. Fijación del precio de la futura compraventa ... 46
5.4. Determinación del plazo para el ejercicio de la opción ... 47
6. Pactos que se pueden incluir en la escritura pública de opción de compra . 48
6.1. La posibilidad de prima en el contrato de opción ... 48
6.2. Inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de opción de compra . 50
6.3. Prórroga del asiento de inscripción de la opción ... 55
7. Ventajas que proporciona la inscripción registral de la escritura de opción. 56
8. Ejercicio de la opción de compra ... 57

Formulario 2. MODELO PIE COPIA ELECTRÓNICA PARA MANDAR AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, A FIN DE INSCRIBIR LA MISMA 305
Formulario 3. MODELO DE CLÁUSULA DE ASIENTO DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA 305

CAPÍTULO 10. Las reservas y advertencias legales en la escritura de compraventa 307
1. Reservas y advertencias legales 307
FORMULARIOS 309
Formulario 1. ADVERTENCIAS SOBRE EL CAMBIO DE TITULAR EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL 309
Formulario 2. ADVERTENCIA SOBRE ESTAR AL CORRIENTE EN LOS GASTOS DE COMUNIDAD 309
2. Las reservas y advertencias fiscales 309
2.1. Plazo de presentación 310
2.2. Afección de los bienes al pago del impuesto 311
2.3. Responsabilidades en que incurren en el caso de no efectuar la presentación 312
2.4. Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana .. 313
FORMULARIO 313
Formulario 3. ADVERTENCIAS Y RESERVAS LEGALES EN ESCRITURA DE COMPRAVENTA 313
3. Obligación de identificar a los intervinientes (Titular real) 314
FORMULARIOS 316
Formulario 4. ACTA NOTARIAL DE DECLARACIÓN DEL TITULAR REAL 316
Formulario 5. EN LA ESCRITURA QUE SE OTORGUE HAY QUE HACER CONSTAR 316
Formulario 6. CLÁUSULA RELATIVA A SOCIEDADES COTIZADAS 316

CAPÍTULO 11
La realización de inmueble a través de ejecución civil privada « 319
FORMULARIO 323
ESCRITURA DE REALIZACIÓN DE INMUEBLE 323

CAPÍTULO 12. La compraventa de derechos de aprovechamiento por turno 329
1. Regulación de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias 330
2. Características principales del derecho de aprovechamiento por turno 330
FORMULARIO 334
ESCRITURA DE COMPRAVENTA 334
CAPÍTULO 13. La compraventa de acciones o participaciones sociales 339
1. La compraventa de participaciones sociales 339
2. La compraventa de acciones 342

FORMULARIOS ... 343
Formulario 1. ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE PARTICIPACIONES SOCIALES 343
Formulario 2. CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO DE LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL EN SOCIEDAD LIMITADA 346
Formulario 3. ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE ACCIONES ... 346
Formulario 4. CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO DE TRANSMISIÓN DE ACCIONES EN JUNTA GENERAL Extraordinaria y Universal en Sociedad ANÓNIMA (Solo necesaria en caso de que las acciones sean minoritarias y exista pacto de sindicación que limite la libertad de transmisión) 347

CAPÍTULO 14. La escritura de compraventa de aeronave ... 351
FORMULARIO ... 354
PARTE EXPOSITIVA Y DISPOSITIVA DE UNA COMPRAVENTA DE AERONAVE ... 354

CAPÍTULO 15. La escritura de compraventa de buque ... 357
FORMULARIO ... 359
PARTE EXPOSITIVA Y DISPOSITIVA DE UNACOMPRAVENTA DE UN BUQUE ... 359

CAPÍTULO 16. Elevación a público de contrato privado de compraventa ... 361
1. Elevación a público de contratos privados 361
2. Ratificación por los herederos de contratos privados realizados por el causante 364
FORMULARIO ... 365
ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA ... 365

CAPÍTULO 17. El retracto convencional 369
1. Compraventa con pacto de retro 369
2. Escritura de retroventa ... 370
FORMULARIOS ... 372
Formulario 1. CLÁUSULA EN UNA COMPRAVENTA ESTABLECIENDO EL PACTO DE RETRO ... 372
Formulario 2. OTRAS CLÁUSULAS A INCLUIR (EN SU CASO) RELATIVAS AL PACTO DE RETRO ... 372
Formulario 3. APARTADOS IMPORTANTES DEL ACTA DE CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE UN PACTO DE RETRO ... 373
Formulario 4. APARTADOS FUNDAMENTALES EN UNA ESCRITURA DE RETROVENTA ... 373

CAPÍTULO 18. La compraventa judicial ... 375
1. La compraventa judicial ... 375
2. Los Documentos expedidos por Autoridad Judicial ... 377

FORMULARIO 377
ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO DE COMPRAVENTA 377

CAPÍTULO 19.
La compraventa en subasta notarial 381
FORMULARIO 381
ESCRITURA DE ADJUDICACIÓN POR VICIOS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA 381

CAPÍTULO 20. La permuta 5
1. Concepto y caracteres 385
2. Permuta de suelo por vuelo 86
3. Regulación de la permuta en Cataluña 388
FORMULARIOS 394
Formulario 1. ESCRITURA DE PERMUTA SIMPLE 394
Formulario 2. ESCRITURA DE PERMUTA DE SUELO POR VUELO 395
Formulario 3. ACTA DE TRANSMISIÓN Y ENTREGA DE BIENES (PROCEDENTES DE PERMUTA) 397

CAPÍTULO 21. La compraventa de viviendas de protección oficial 401
1. Legislación en el ámbito de la Protección Oficial 401
2. Definición de Vivienda de Protección Oficial (VPO) 01
3. Requisitos para acceder a la compra de una vivienda de protección oficial 404
4. El precio de venta 404
5. Segundas y posteriores transmisiones 405
6. Régimen sancionador 406
7. La descalificación de la vivienda de Protección Oficial 407
8. Duración del régimen legal de Viviendas de Protección Oficial de promoción privada (VPO) 408
9. Obligación de residencia del beneficiario 09
10. Delimitación contractual de las VPO 409
11. Excepciones a la aplicación del régimen de VPO 09
FORMULARIOS 411
Formulario 1. CLÁUSULA EN LAS VENTAS DE VPO DE PROMOCIÓN PÚBLICA SUJETAS AL RD 148/1978, DE 10 DE NOVIEMBRE 411
Formulario 2. ADVERTENCIAS EN LAS TRANSMISIONES DE VPO SUJETAS A LA LEGISLACIÓN ANTERIOR AL RD 3148/1978 411

índice de los artículos de la Ley del Notariado citados en este volumen 413
índice de los artículos del Reglamento Notarial citados en este volumen 415
Bibliografía 417